ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА ЦАР КАЛОЯН
ОБЛАСТ РАЗГРАД

[redacted]

ОБЩИНА - ЦАР КАЛОЯН
ОБЛАСТ РАЗГРАД
Вх.№: 1015
Дата: 13.06.25 г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От СЮЛЕЙМАН [redacted] ИБРЯМ
ЕГН/ЛНЧ: [redacted] БУЛСТАТ: 179074454
Адрес:
Гр. Цар Калоян, община Цар Калоян, област Разград, ул.“Драва“ №[redacted]
тел.: [redacted]

Господин Кмете,

Моля да ми разрешите да наема поземлен имот с идентификатор № 77308.347.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Цар Калоян. Същият ще бъде предназначен за настаняване на пчелини и за отглеждане на пчелни семейства.

13.06.2025г.

Заявител: [redacted]

.....

Образец ЗХОЖ – 17/ Утвърден със Заповед № РД РД 11-80/08.03.2011 г. на изпълнителния директор на БАБХ

МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ
БЪЛГАРСКА АГЕНЦИЯ ПО БЕЗОПАСНОСТ НА ХРАНИТЕ
ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ ПО БЕЗОПАСНОСТ НА ХРАНИТЕ гр. РАЗГРАД

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
ЗА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЖИВОТНОВЪДЕН ОБЕКТ
№ 423/22.02. 2013 г.

Областната дирекция по безопасност на храните гр.РАЗГРАД.....
с настоящето удостоверява, че животновъден обект: ПЧЕЛИН.....,
/вид/
предназначен за отглеждане на /вид животни/ПЧЕЛНИ СЕМЕЙСТВА.....,
с капацитет:100 бр.....,
собственост на:/ СЮЛЕЙМАН [redacted] ИБРЯМ
гр.ЦАР КАЛОЯН,ул.ДРАВА № [redacted] обл.РАЗГРАД
Булстат/ЕГН [redacted] Идентификационен № по ЗДДС: .....,
Намиращ се в гр.ЦАР КАЛОЯН,местност „ЕЗИЦИТЕ",имот №347005, обл.РАЗГРАД,
отговаря на ветеринарномедицинските изисквания.
В животновъдния обект се отглеждат 40 бр. пчелни семейства.....
..... /вид и категория/,
технология на отглеждане на животните: .....,

Обектът е одобрен с протокол от /дата/22.02.2013г. от комисия, назначена със заповед №2/02.01.2013г. на директора на ОДБХ – гр. РАЗГРАД.....

Обектът е вписан в регистъра на животновъдните обекти на ОДБХ гр. РАЗГРАД с ветеринарен регистрационен №:

7	2	8	0	0	0	3	5

Удостоверението се издава на основание чл.137, ал.6 от Закона за ветеринарномедицинската дейност.

[redacted]
ДИРЕКТОР: .....
/подпис и печат/

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1078004-27.06.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **77308.347.4**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Цар Калоян**, общ. **Цар Калоян**, обл. **Разград**, одобрени със **Заповед №РД-18-19/23.03.2016 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **гр. Цар Калоян**

Местност: **"ЕЗИЦИТЕ"**

Площ: **1501 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

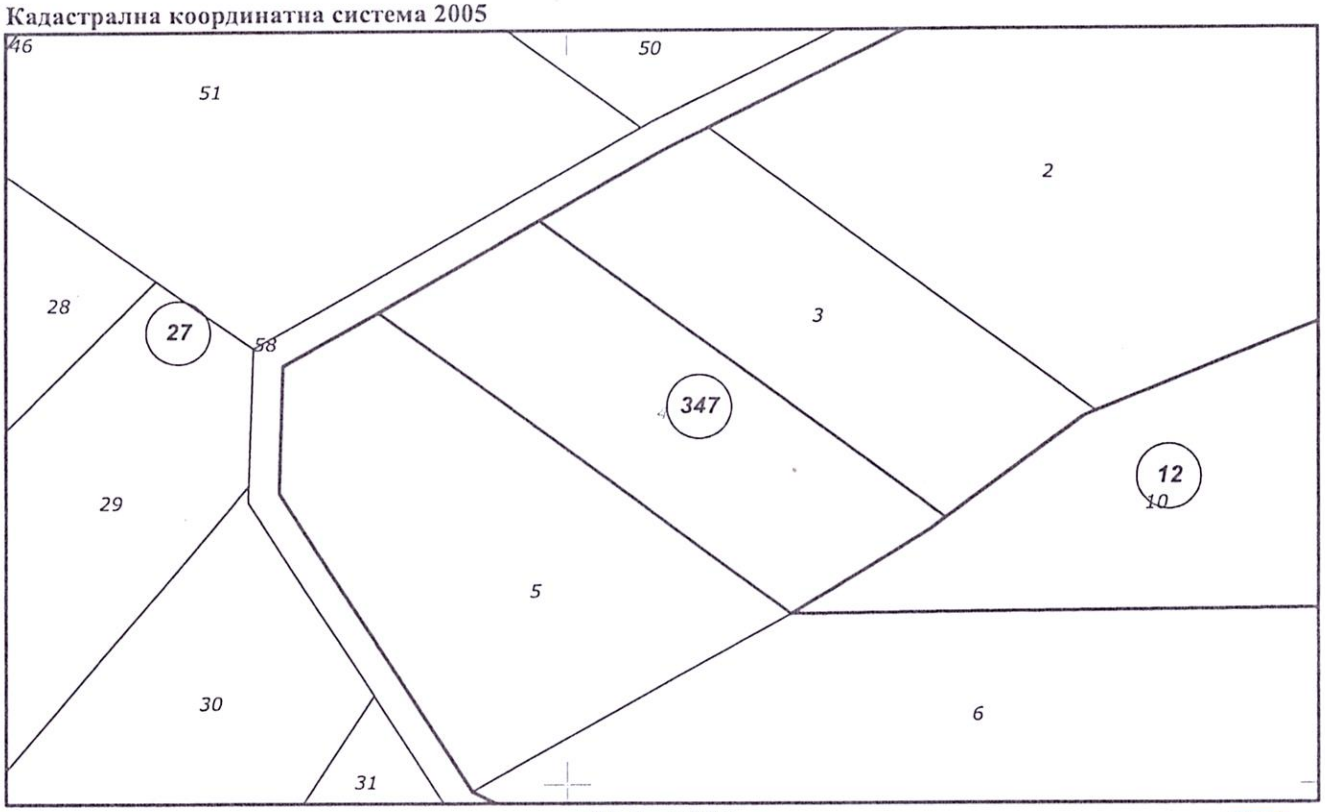
Начин на трайно ползване: **Гори и храсти в земеделска земя**

Категория на земята при неполивни условия: **3**

Предишен идентификатор: **77308.347.1**

Номер от предходен план: **347001;77308.347.1**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: **77308.347.6, 77308.347.3, 77308.12.10, 77308.27.58, 77308.347.5**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Мелих Шабанов Мустафа
Дата: 27.06.2025 г. Подпис: [redacted]

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР • СЛУЖБА РАЗГРАД

Скица №15-1078004-27.06.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-505685-27.06.2025 г.
Код за достъп: 30dacdaeaa4d

Дата на доклад: 5.8.2025
Оценител: Мирослав Милиджиев
Тел.: 0894330505
E-mail: mmilidjiev@abv.bg

ДОКЛАД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРЕН НАЕМ

I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

Обект на оценяване: Определяне на пазарен наем за поставяне на пчелин върху част от земеделска земя, кат.3, "Гори и храсти в земеделска земя",общинска частна собственост с обща площ 1501 кв.м.

Местоположение: гр. Цар Калоян, общ. Цар Калоян, обл. Разград

Начин на използване към момента на оценка: ПИ - земеделска територия

Възложител: Община Цар Калоян

Собственик: Община Цар Калоян

Ползвател: Община Цар Калоян

Цел на оценката: Определяне на пазарен наем за поставяне на пчелин върху част от земеделска земя, кат.3, "Гори и храсти в земеделска земя",общинска частна собственост с обща площ 1501 кв.м.

ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ:

Документ (№, дата, издадена от): Скица на поземлен имот 77308.347.4 от 27.06.2025 г.

Източници на информация: www.nsi.bg
https://www.nsi.bg/press-release/ceni-na-zemedelskata-zemya-i-arendata-v-selskoto-stopanstvo-8189

ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА:

Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция. Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

Определяне на пазарен наем за поставяне на пчелин върху част от земеделска земя, кат.3, "Гори и храсти в земеделска земя",общинска частна собственост с обща площ 1501 кв.м.

Кадастрална идентификация: 77308.347.4
Урегулиран /Неурегулиран: неурегулиран
Правилна /неправилна форма: неправилна
Релеф: равнинен
Начин на трайно ползване земеделска територия

Приета площ (кв. м): 1501,00
Параметри на застрояване
Кинт -
Плътност -
Предназначение -

Лице към път /м/:
Комуникации: Електричество x Вода x Газ -
Централно отопление - Канализация - Локално отопление -
Наличие на тежести: -
Ограничения върху ползване: няма данни

II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Пазарен наем - оценението размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

В условията на липса на публично достъпна информация за преки сделки със земеделска земя, отдавана под наем за пчеларска дейност в района на гр. Цар Калоян, оценката се основава на общи и специфични допускания, съгласно РАЗДЕЛ ТРЕТИ от Българските стандарти за оценяване (БСО):

- Използвани са официални статистически данни от НСИ за средна цена на аренда в Североизточния статистически район (78 лв/дка).
- Това попада в обхвата на общи допускания, базирани на „източници, от които оценителят е черпил информация".
- Приложено е и специфично допускане, свързано с „алтернативно ползване на оценявания актив" – в случая земеделска земя, използвана не за обработка, а за поставяне на пчелин.
- Допусканията са обективно и прозрачно формулирани, като се отнасят до реални пазарни условия и са съобразени с логиката на стойност за ограничено и сезонно ползване.

Според публикуваните данни на НСИ за 2024 г., средният наем на 1 дка ниви в Североизточния район е 78 лв/дка/годишно. Тази стойност отразява пазарна стойност на земя, активно използвана за земеделска дейност (обработка, аренда за посеви и т.н.). Използването на земята за пчелин обаче има по-ниско функционално натоварване и по-ограничена ползваемост. На тази база се прилага редуктивен коефициент, който отразява намалената полезност и ограниченото пазарно търсене за такова предназначение.

ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ

Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА ПРЕМИНАВАНЕ	*ЛЕВА*	*лв./ кв.м*		
Пазарна Стойност	**75**	**0,05**		

Оценката е извършена към дата: 05.08.2025 г. и отразява пазарните условия към този момент. При липса на съществени промени на пазара и обекта на оценка, резултатите от оценката се считат приложими за срок до 6 месеца от датата на оценката.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител:

Мирослав Милиджиев [redacted]

(печат/подпис)

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Недвижими имоти
Регистр. № 100102713 от 25.10.2024 год.
Мирослав Георгиев Милиджиев

Приложение № 1

Обект на оценяване:	**Определяне на пазарен наем за поставяне на пчелин върху част от земеделска земя, кат.3, "Гори и храсти в земеделска земя",общинска частна собственост с обща площ 1501 кв.м.**
Местоположение:	**гр. Цар Калоян, общ. Цар Калоян, обл. Разград**
Възложител:	**Община Цар Калоян**

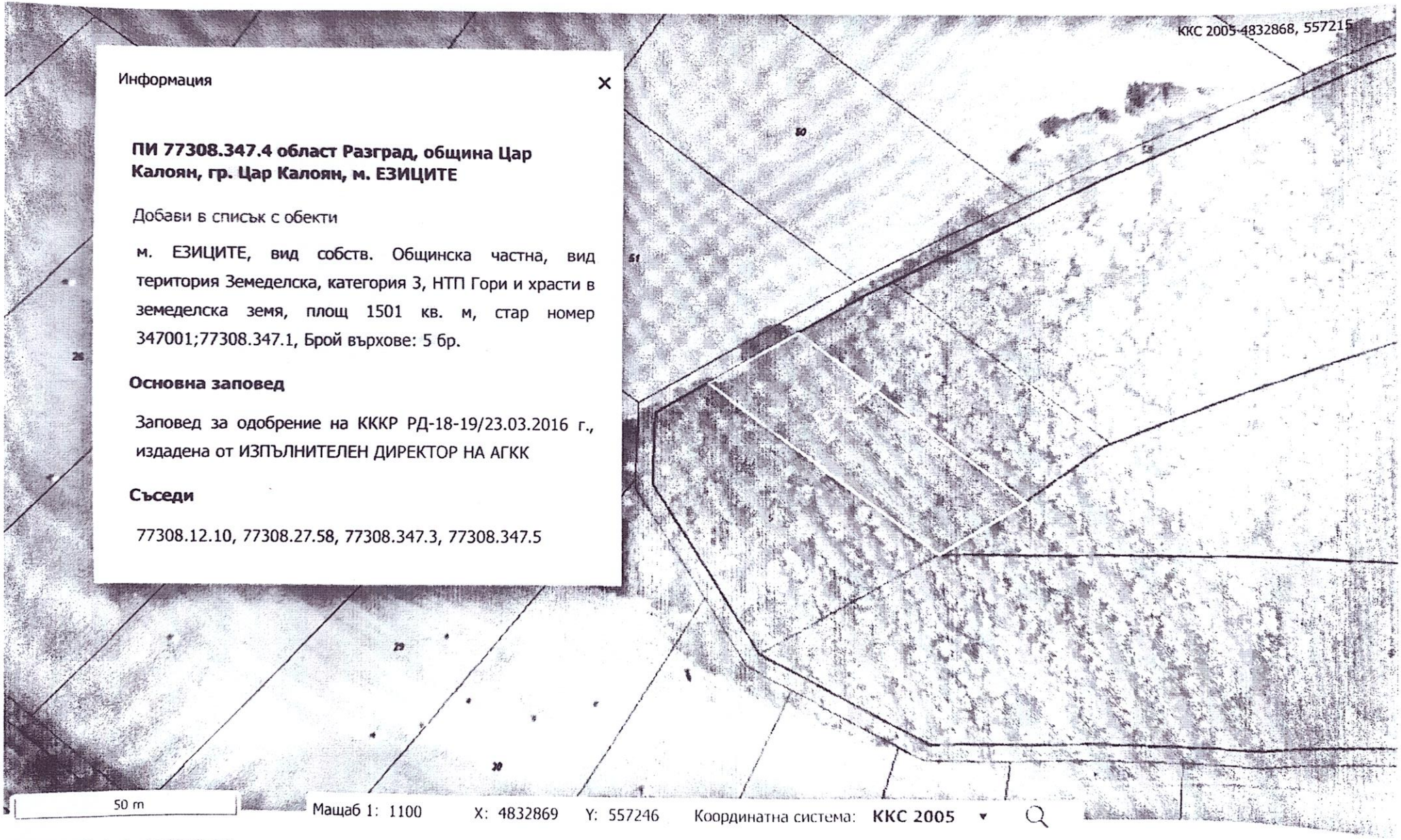
Елементи на сравнение	**Оценяван имот**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**
Дата	авг.25	юли.25		
Площ м2	1 501,00			
Цена, за кв.м. (лв/м2)		**0,078 лв.**		
Корекция "Пчелин - земеделска земя - гори и храсти"				
Корекция %		-40%		
Корекция стойност		-0,03 лв.		
Коригирана цена (лв./м2)		0,050 лв.		
Коригирана цена (лв/м2)		**0,050 лв.**		

Площ (м2)	1 501,00
Мнение лв/м2	**0,05**
Стойност в ЛЕВА	**75,05**
Date / дата	5.авг.25

АНАЛОГ 1	Цени на земеделската земя и арендата в селското стопанство - 2024 година
Източник:	https://www.nsi.bg/press-release/ceni-na-zemedelskata-zemya-i-arendata-v-selskoto-stopanstvo-8189
АНАЛОГ 2	
Източник:	
АНАЛОГ 3	
Източник:	

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Агенция по геодезия, картография и кадастър
КАИС Портал за електронни услуги

КАРТА УСЛУГИ РЕГИСТРИ ЖАЛБИ СПРАВКИ ПРАВОСПОСОБНИ ЛИЦА ТЕСТ 0 Обекти



Информация

ПИ 77308.347.4 област Разград, община Цар Калоян, гр. Цар Калоян, м. ЕЗИЦИТЕ

Добави в списък с обекти

м. ЕЗИЦИТЕ, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Гори и храсти в земеделска земя, площ 1501 кв. м, стар номер 347001;77308.347.1, Брой върхове: 5 бр.

Основна заповед

Заповед за одобрение на КККР РД-18-19/23.03.2016 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Съседи

77308.12.10, 77308.27.58, 77308.347.3, 77308.347.5